
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 8 de diciembre de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Mariano Metivier Anderson y compartes.

Abogados: Dres. Carlos Florentino y Lucas Rafael Tejada Hernández.

Recurridos: Abraham Drullard Martínez y compartes.

Abogados: Licdos. Manuel Tejada, Ismael Ramón Vanderhorst , Alejandro Ramón Vanderhorst y Licda. Mariana Vanderhorst Galván.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 21 de noviembre de 2018.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por los señores, Mariano Metivier Anderson, Lic. Mario Yuniór Anderson Sarante y Juan Miguel Metivier Green, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 066-0004851-3, 134-0001379-6 y 134-0002303-5, respectivamente, domiciliados y residentes, el primero, en la Av. Juan Pablo Duarte, antigua calle Principal y Av. Juan Pablo Duarte, edificio Plaza Mario, piso 3er., apto. 2-A, municipio Las Terrenas, Samaná, contra la sentencia incidental dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 8 de diciembre de 2017, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Manuel Tejada, en representación de los Licdos. Mariana Vanderhorst Galván, Ismael Ramón Vanderhorst y Alejandro Ramón Vanderhorst, abogados de los recurridos, los señores Abraham Drullard Martínez, Lucio Sánchez, Moisés Drullard Martínez y Dionisio Martínez;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 15 de diciembre de 2017, suscrito por los Dres. Carlos Florentino y Lucas Rafael Tejada Hernández, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 071-0024973-4 y 056-0025884-1, respectivamente, abogados de los recurrentes, los señores Mariano Metivier Anderson, Lic. Mario Yuniór Anderson Sarante y Juan Miguel Metivier Green, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 2 de enero de 2018, suscrito por los Licdos. Mariana Vanderhorst Galván, Ismael Ramón Vanderhorst y Alejandro Ramón Vanderhorst, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 066-0005040-2, 001-1629408-3 y 001-1701054-6, respectivamente, abogados de los recurridos;

Visto el auto dictado el 17 de octubre de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Julio César Reyes José, Presidente de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, para integrar la misma, en el

conocimiento del presente recurso de casación;

Que en fecha 17 de octubre de 2017, esta Tercera Sala, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Moisés A. Ferrer Landrón y Julio César Reyes José, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del recurso de casación;

Visto el auto dictado el 19 de noviembre de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Robert C. Placencia Alvarez, Juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia incidental impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de una demanda en referimiento (suspensión de turbación manifiestamente ilícita y paralización de construcción), en relación con la Parcela núm. 3740, Distrito Catastral núm. 7, Resultante núm. 414335324670, municipio y provincia de Samaná, el Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, dictó en fecha 8 de diciembre de 2017, la sentencia núm. 20170257, cuyo dispositivo es el siguiente: *“Primero: Rechaza la excepción de incompetencia planteada en audiencia de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), por los demandados señores Mariano Metivier Anderson y sus dos hijos Mario Yunior Anderson Juan Miguel Metivier, por órgano de su abogado constituido y apoderado especial Dr. Carlos Florentino, por las razones que anteceden; Segundo: Fija audiencia a fin de continuar con la instrucción del expediente, para el lunes que contaremos a dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), a las nueve (9) horas de la mañana; Tercero: Reserva el pago de las costas del procedimiento para que siga la suerte de lo principal”*;

Considerando, que los recurrentes proponen contra la decisión impugnada, como medios de su recurso de casación, lo siguiente: **Primer Medio:** Violación del artículo 69, núm. 10, de la Constitución dominicana; **Segundo Medio:** Violación de la ley, arts. 141 y 141 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978; **Tercer Medio:** Falta e insuficiencia de motivos. Violación de la ley, artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y de la Resolución núm. 1920 dictada por la Suprema Corte de Justicia. Contradicciones en los motivos;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere revelan los siguientes hechos: **1.** Que mediante la decisión núm. 7, de fecha 29 del mes de noviembre de 2006, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, se ordenó el registro del derecho de propiedad de la Parcela núm. 3740, Distrito Catastral núm. 7, municipio de Samaná, a favor del señor Mariano Metivier Anderson; **2.** Que la indicada decisión fue revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, en fecha 30 del mes de enero del 2007; **3.** Que producto de un recurso de revisión por causa de fraude, interpuesto en fecha 28 del mes de marzo de 2008, por los sucesores de la finada Elena Anderson, señores María Elena Martínez Anderson, Eloira Martínez Anderson, Guillermo Martínez Anderson, Ligia Antonia Martínez Anderson, Juan Bautista King Martínez, Ramón Antonio Anderson, Moisés Elías Anderson, Ezequiel Geen, Fiordaliza Martínez De los Santos y Cesario Guillermo Anderson y compartes, contra esta última decisión, intervino la decisión núm. 20080338, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, en fecha 30 de diciembre de 2008, la cual acogió dicho recurso de Revisión por Causa de Fraude y a la vez ordenó la realización de un nuevo proceso de saneamiento; **4.** Que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná nuevamente apoderado del proceso de saneamiento de la Parcela núm. 3740, Distrito Catastral núm. 7, municipio de Samaná, en fecha 31 del mes de agosto del año dos mil quince (2015) dictó la sentencia núm. 0542-12-00554, mediante la cual, ordenó el cierre del proceso de saneamiento a fin de que todos los reclamantes realicen la reclamación de sus porciones de manera individual; **5.** Que no conforme con lo decidido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, los señores Mariano Metivier Anderson y Magdalena Creen Kelly, en fecha 22 del mes de septiembre de 2015, recurren en apelación por ante este Tribunal

Superior de Tierras del Departamento Noreste, la referida decisión núm. 0542-12-00554; **6)** Que en fecha 3 de noviembre del 2014, los señores Abraham Drullard Martínez, Lucio Sánchez, Moisés Drullard Martínez y Dionicio Martínez, actuales recurrentes en casación, interpusieron por ante el Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, una demanda en referimiento titulada “Suspensión de Turbación Manifiestamente Ilícita y Paralización de Construcción”, contra los señores Mariano Metivier Anderson, Mario Yuniór Anderson y Juan Miguel Metivier, actuales recurrentes en casación; **7.** Que en fecha 8 de diciembre de 2017, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, emitió la sentencia, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que para rechazar la excepción de incompetencia, el Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste estableció, lo siguiente: “8. De lo anterior se contrae que, real y efectivamente, este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, se encuentra apoderado del proceso de saneamiento de la Parcela núm. 3740, Distrito Catastral núm. 7, municipio de Samaná, tal como sostienen los demandantes, señores Abraham Drullard Martínez, Lucio Sánchez, Moisés Drullard Martínez y Dionicio Martínez, por sí y por los sucesores de Elena Anderson Vda. Martínez, a través de la Dra. Mariana Vanderhorst Galván y los Licdos. Ismael Ramón Vanderhorst y Alejandro Ramón Vanderhorst, como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por los señores Mariano Metivier Anderson y Magdalena Creen Kelly, en contra de la decisión núm. 0542-12-00554, de fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil quince (2015), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná”;

Considerando, que continua agregando el Tribunal a-quo, lo siguiente: “9. Que a fin de determinar la facultad de este órgano judicial para dirimir lo relativo a la instancia de fecha tres (3) del mes de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), perseguido por los hoy demandantes en referimiento, hay que colegir que la misma surge de las desavenencias suscitadas entre los señores Abraham Drullard Martínez, Lucio Sánchez, Moisés Drullard Martínez y Dionicio Martínez, por sí y por los sucesores de Elena Anderson Vda. Martínez, los señores Mariano Metivier Anderson y sus hijos Mario Yuniór Anderson y Juan Miguel Metivier, precisamente por las posesiones que ambas partes dicen tener y que reclaman dentro del ámbito de la Parcela núm. 3740, Distrito Catastral núm. 7, municipio de Samaná, es decir, que la acción de la cual se encuentra apoderada este tribunal en definitiva se deriva del objeto principal que se refiere al proceso de saneamiento de la parcela anteriormente citada; por lo que tomando en consideración que respecto al registro de todos los derechos reales inmobiliarios en la República Dominicana, el legislador instituyó, de manera especial y exclusiva, la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, y que dicha normativa legal en el título primero (1°), al referirse al objeto de la ley en el artículo (1°) dispone: “que la presente ley se denomina “Ley de Registro Inmobiliario” y tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria”. De lo cual se desprende que, contrario a las afirmaciones externadas por los demandados, la jurisdicción que deviene en incompetente para ventilar lo concerniente a la acción promovida por los demandantes en referimiento es la de derecho, toda vez que siempre y cuando se reclama el registro del derecho de propiedad de un inmueble determinado a través de un proceso de saneamiento, todas las cuestiones que surjan y que se relacionen con dicho proceso son de la exclusiva competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, por su carácter de orden público y por tratarse de un tribunal excepcional que organiza un procedimiento *in-rem* contra las tierras y sus mejoras, en principio su competencia se limita al conocimiento de acciones reales para no apartarse del objeto y finalidad de la Ley de Registro Inmobiliario y los Reglamentos que les sirven de aplicación, además la competencia le viene dada por el hecho de que son las acciones inmobiliarias la que arrastra las personas no las personas a las acciones, lo que implica que el hecho que los señores Mario Yuniór Anderson y Juan Miguel Metivier, no figuren en el proceso de saneamiento de la Parcela núm. 3740, Distrito Catastral núm. 7, municipio de Samaná, constituye una causante relevante para despojar la Jurisdicción Inmobiliaria de su competencia natural para conocer de las acciones que envuelven algún derecho real inmobiliario, como sostiene los demandados en este proceso

Considerando, que prosigue el Tribunal a-quo estableciendo que “10. que en esa misma tesitura, el artículo tres (3) de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, al referirse a la competencia consagra que: “La Jurisdicción

Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley". De igual forma en el párrafo ocho (8) del artículo veinticinco (25) de la señalada normativa contempla que: "Salvo las excepciones previstas en la presente ley, se establece que desde el momento que se fije la fecha para la mensura catastral, todas las cuestiones relacionadas con el título o posesión de cualquier terreno comprendido en el área abarcada por la autorización para la mensura, son de la competencia exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria; 11. En ese mismo orden cabe destacar que, si bien es cierto que el principio octavo (8) de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario contempla que: "Para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común y la facultad legal que tienen los Tribunales Superiores de Tierras y la Suprema Corte de Justicia a esto fines" no es menos cierto que en el caso de la especie no aplica el contenido de este principio, en razón que la instancia de fecha tres (3) del mes de noviembre del años dos mil diecisiete (2017), depositada en la Secretaria de este Tribunal por los señores Abraham Drullard Martínez, Lucio Sánchez, Moisés Drullard Martínez y Dionicio Martínez, por sí y por los sucesores de Elena Anderson Vda. Martínez, vía la Dra. Mariana Vanderhorst Galván y los Licdos. Ismael Ramón Vanderhorst y Alejandro Ramón Vanderhorst, se refiere a una instancia accesoria al proceso de saneamiento de la Parcela núm. 3740, Distrito Catastral núm. 7, municipio de Samaná, que cursa en esta Corte Inmobiliaria, y a tales fines el párrafo primero (1°) del artículo cincuenta (50) de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario señala que: "En el curso de la litis sobre derechos registrados el Juez de Jurisdicción Original debe actuar a pedimento de las partes". De su lado el artículo 51 de la referida normativa legal establece que: "El Juez de Jurisdicción Inmobiliaria apoderado del caso puede también ordenar en referimiento, todas las medidas conservatorias que se impongan para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva". De igual forma el artículo 163 del Reglamento de los Tribunales Superiores y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, modificada por la Resolución 01/2016, del ocho (8) de febrero de año dos mil dieciséis (2016), indica que: "El juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original solo puede conocer de una demanda en referimiento con motivo de una instancia de la que esté apoderado". O sea, que lejos de auxiliarse del contenido del principio ocho (8), el caso de la especie, se encuentra claramente reglamentado en disposiciones de índoles legales y reglamentarias de la Jurisdicción Inmobiliaria, que evidencia que el Presidente de este órgano judicial resulta competente para dilucidar los términos de la instancia primigenia, de ahí que las disposiciones del artículo tres (3) de la Ley núm. 834 del quince (15) de julio del año mil novecientos setenta y ocho (1978), tampoco es aplicable a este asunto por la naturaleza y especialidad de la Jurisdicción Inmobiliaria y por tratarse de una competencia de atribución, que de acogerse dicha incompetencia en base a los fundamentos legales externados por la parte demandada desnaturalizaría la esencia del Referimiento en materia inmobiliaria";

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio, los recurrentes aducen, en síntesis, lo siguiente: "que el Presidente del Tribunal Superior de Tierras violó el artículo 69, numeral 10, de la Constitución, al fallar el caso no obstante haber sido el magistrado Luís Manuel Martínez Marmolejos, quien conoció el expediente no solo en fecha 27 de noviembre de 2017, sino también por el auto del 3 de noviembre de 2017, mal pudo el magistrado Gregorio Cordero Medina fallar el expediente de referimiento hasta la excepción de incompetencia como lo hizo, cuando no presidió ni conoció del expediente hasta las conclusiones incidentales; que en el caso que nos ocupa, quien debió fallar el incidente fue el juez que presidió la audiencia en la fecha que fue planteada la excepción de incompetencia y no el magistrado Gregorio Cordero Medina";

Considerando, que para decidir el citado agravio, es preciso transcribir para resolver este aspecto, lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, que a saber es: "*Procedimiento. En caso de inhabilitación, renuncia, destitución o muerte de cualquier Juez de la Jurisdicción Inmobiliaria, antes de fallar una causa en que hubiese tomado parte, o en caso de hallarse imposibilitado por cualquier otro motivo para conocer de ella, el presidente del Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente debe designar otro juez del mismo grado para que concluya el proceso. Cuando el juez inhabilitado por las razones previstas en el presente artículo sea un Juez del Tribunal Superior de Tierras, queda facultada la Suprema Corte de Justicia para designar su sustituto provisional"; que se impone transcribir igualmente lo dispuesto en el artículo 11, párrafo I, del Reglamento para los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, que*

es: *“Los jueces que integran la terna no podrán ser removidos de la misma más que por las razones de ausencia temporal o definitiva por inhabilitación, renuncia, destitución, muerte, recusación o por cualquier otro motivo que le impida el conocimiento del expediente asignado;*

Considerando, que de la ponderación de la alegada irregularidad, se advierte del estudio de la ordenanza impugnada, lo siguiente: **a)** que el Magistrado Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, Gregorio Cordero Medina, mediante Auto de Constitución, de fecha 3 de noviembre de 2017, se autodesignó para conocer y fallar el expediente abierto a la demanda en referimiento de que se trata; **b)** que mediante auto, de fecha 5 de octubre de 2017, el magistrado Gregorio Cordero Medina, designó, de manera interina, al Dr. Luís Manuel Martínez Marmolejos, Juez Miembro de ese tribunal, para que desempeñe las labores administrativa y jurisdiccionales correspondiente de dicho tribunal; **c)** que en fecha 24 de noviembre de 2017, el magistrado Luís Manuel Martínez Marmolejos, se encontraba en la Suprema Corte de Justicia, participando en una reunión, por lo que emitió un auto, desinando nuevamente al magistrado Luís Manuel Martínez Marmolejos; procediendo luego, en esa misma fecha a auto designarse para presidir el asunto; **d)** que en fecha 27 de noviembre de 2017, fue celebrada la última audiencia en relación a la demanda en referimiento que nos ocupa, quedando el expediente en dicha audiencia, en estado de recibir fallo;

Considerando, que la invocada irregularidad en cuanto a la sustitución del magistrado Luís Manuel Martínez Marmolejos, esta Corte entiende a bien rechazarla, en razón de que acorde al contenido del citado artículo 35, y en consonancia, del artículo 11, párrafo I, del Reglamento para los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, el Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento tiene potestad para conformar la terna o sustituir un juez, el cual viene a completar la parte regulatoria del indicado artículo 35; por igual, el artículos 53 de la indicada Ley núm. 108-05, le reconoce al Tribunal Superior de Tierras las mismas facultades previstas en los artículos 140 y 141 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978, que disponen todo lo concerniente sobre los poderes del Presidente de la Corte de Apelación”, por lo que resulta evidente que no se violaron las disposiciones legales relativas a este aspecto del medio invocado, por lo que procede rechazar dicho agravio;

Considerando, que también los recurrentes exponen en dicho medio, lo siguiente: “que por ante la Corte a-qua, le fue expresado al tribunal, que los señores Mario Yuniór Anderson y Juan Miguel Metivier Green, no son ni recurrentes ni recurridos, ni forman parte del recurso de apelación, que se sostiene la demanda en referimiento, lo que es sostenible con las certificaciones que constan en el expediente, sin embargo se declaró competente, por el simple hecho de que los demandantes y actuales recurridos le expresaron que la demanda era contra Mariano Metivier Anderson y/o cualquier persona, cuando ha sido criterio constante de la Suprema Corte de Justicia “la designación de las partes en la sentencia es una formalidad esencial cuya inobservancia entraña su nulidad” (SCJ, Primera Sala, 6 de febrero de 2013, núm. 3, B. J. 1089, págs. 40-47), lo que significa, que el Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte al dictar la sentencia impugnada violó el primer párrafo del art. 69 de la Carta Magna;”

Considerando, que al examinar esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia los motivos dados por la Corte a-qua para rechazar la excepción de incompetencia y consecuentemente retener su competencia, advertimos lo contrario a lo aducido por los recurrentes en dicho medio, dado que el fundamento para del Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, actuando en funciones de Juez de los Referimiento, consistió básicamente en la existencia de un recurso de apelación interpuesto por el co-demandado en referimiento, señor Mariano Metivier Anderson contra la decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samana, en la cual forman partes, los demandantes en referimiento y actuales recurridos en casación, señores Abraham Drullard Martínez, Lucio Sánchez, Moisés Drullard Martínez y Dionicio Martínez, quienes también figuran como recurridos en el recurso de apelación que se encuentra apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, no como alegan los actuales recurrentes en casación, en el sentido que solo tomó en cuenta lo expuesto por los demandantes y actuales recurridos, señores Abraham Drullard Martínez, Lucio Sánchez, Moisés Drullard Martínez y Dionicio Martínez, en el sentido de que la demanda era contra Mariano Metivier Anderson y/o cualquier persona”, que así las cosas, procede rechazar dicho medio;

Considerando, que los recurrentes aducen por último, en su primer medio, lo siguiente: “que al tribunal declararse competente, se le viola a los señores Mario Yuniór Anderson y Juan Miguel Metivier Green, un grado de jurisdicción, ellos son puestos en causa por primera vez, por ante el Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, nunca fueron ni habían sido puestos en causa por ante la Jurisdicción Inmobiliaria con relación ni al saneamiento ni a ningún recurso o acción, por lo que al Presidente retener, de manera ilegítima e ilegal la competencia, viola el precepto constitucional de la tutela judicial efectiva”;

Considerando, que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha podido verificar, del examen de las conclusiones producidas por los demandados originales ahora recurrentes, por ante el Tribunal a-quo y de las demás piezas del expediente, que los puntos de derecho alegados por el recurrido en la parte final de su primer medio, no fueron sometidos a la consideración al Presidente de la Corte a-qua, ni estos los apreciaron por su propia determinación, así como tampoco existe una disposición legal que imponga su examen de oficio, que en tal virtud constituye un medio nuevo que debe ser declarado inadmisibles de oficio, sin necesidad de hacerlo destacar en la parte dispositiva de la presente sentencia;

Considerando, que en parte de su segundo y tercer medios, los recurrentes argumentan, lo siguiente: “que en el caso que nos ocupa, no existe ordenanza ni sentencia de primer grado que pretenda ejecutarse, y por tanto, tampoco hay recurso de apelación con relación a lo que procuran, son unos demandantes y actuales recurridos que apoderan al Presidente del Tribunal Superior de Tierras de Departamento Noreste, de manera directa, en procura de suspender la construcción de viviendas que desde hace mucho tiempo viene haciéndose dentro de la parcela propiedad del señor Mariano Metivier Anderson; el solo hecho de estarse construyendo y reconstruyendo la viviendas hace inadmisibles la demanda, también, así lo consagra la Suprema Corte de Justicia (...), por lo que, el Presidente del Tribunal Superior de Tierras debió declararse, no solo incompetente, que de mantener su competencia debe declarar inadmisibles la demanda, que la sentencia recurrida contiene no solamente insuficiencia de motivos, sino también errónea, motivación y contradicción, porque la esencia del referimiento es la urgencia y él hace constar que los demandantes y actuales recurridos no han postulado la urgencia, sin embargo lleva el proceso de una forma como si la tierra se la fueran a llevar; pero aun más, después de hacer un historial que no son motivos, en el núm. 7, folio 087, en el núm. 9, para retener la competencia dice “hay que colegir que la misma surge de las desavenencias..., precisamente por las posesiones, la acción de la cual se encuentra este tribunal se deriva del objeto principal que se refiere el proceso de saneamiento...; que si bien es cierto que después de iniciado el proceso de saneamiento, las cuestiones que surjan son de la competencia de la jurisdicción inmobiliaria, no menos cierto es, que en el caso al cual se refiere el Presidente del Tribunal Superior de Tierras debe respetarse el debido proceso, y debió enviar el asunto por ante el Presidente del Juez de Jurisdicción Original de Samaná, que es el competente en cuanto al señor Mariano Metivier Anderson, no con relación a sus dos hijos, actuales recurrentes, que no tienen ninguna participación en ninguna de las instancias relativas al proceso de saneamiento, ni forman parte de expediente alguno por ante la jurisdicción inmobiliaria; que existe contradicción en la sentencia, dado que en el núm. 11, folio 089 se refiere al principio VII de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario y establece que la instancia de referimiento es accesoria al proceso de saneamiento de la parcela..., y alude también el tribunal, al artículo 51 de esa ley, que es una copia del fundamento del artículo 110 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, pero ese texto tiene aplicación para el Juez de Primer Grado, no para el Presidente del Tribunal de Segundo Grado”; que en el núm. 12, folio 090, la sentencia recoge los artículos 140 y 141 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, que es la que le da competencia al Presidente del Tribunal de segundo grado y esos artículos son los que se refieren a la competencia del Presidente del tribunal de segundo grado y es que, en el caso de la especie, no hay sentencia, ni recurso de apelación de ninguna sentencia de primer grado que es obligatorio desde el contexto de estos dos artículos y conforme al espíritu de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, para apoderar al Presidente del Tribunal Superior de Tierras, tiene que haber un recuso de apelación, previó”;

Considerando, que es preciso destacar, con el propósito de responder los indicados medios reunidos, que de lo que estaba apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste es de un proceso de Saneamiento el cual no solo cabe considerar como partes, aquellos que figuran realizando alguna contestación al reclamante,

sino que como el proceso es *in rem*, es decir que la pretensión del mismo es la depuración de todas las contestaciones que pudieren surgir en relación con toda la parcela; cabe considerar que es oponible frente a todo aquel que pudiere derivar con interés;

Considerando, que en el tenor anterior, ha sido considerado por jurisprudencia y por la misma Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, que el saneamiento es un procedimiento *erga omnes*, es decir, contra todo el mundo, por consiguiente bajo este esquema de razonamiento, estando apelada la sentencia de saneamiento, el Juez Presidente, en atribución de Referimiento, quedando por la ley constituido en instancia única, puede prescribir todas las medidas en el curso de la instancia en apelación inherente a la parcela que es objeto de saneamiento; de ahí se deriva las implicaciones de la amplia competencia que tiene este juez en estos casos, es decir, que puede ordenar la medidas que resultan pertinentes contra cualquier persona que como en el caso de especie, luego de estar iniciado el proceso de saneamiento y discutiéndose en grado de apelación pretenda ejecutar obras en la parcela, para desvirtuar e imposibilitar la depuración efectiva de una sentencia definitiva en materia de saneamiento;

Considerando, que por el examen pormenorizado de la ordenanza impugnada y por todo lo anteriormente expuesto, se comprueba, que la misma contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y una exposición de los hechos y circunstancias de la causa que permiten a esta Corte verificar que el Juez Presidente del Tribunal a-quo hizo en el caso una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación de la ley, que en consecuencia, el recurso a que se contrae la presente decisión debe ser rechazado;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Juan Miguel Metivier, Mario Yuniór Anderson y Juan Miguel Metivier, contra la sentencia incidental dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 8 de diciembre del 2017, relativa a la Parcela núm. 3740, Distrito Catastral núm. 7, Resultante núm. 414335324670, municipio y provincia de Samana, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae a favor de los Licdos. Mariana Vanderhorst Galvan, Ismael Ramón Vanderhorst y Alejandro Ramón Vanderhorst, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 21 de noviembre de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.